

# EXPOSÉ

## Investment statt Sparbuch! Kapitalanlage ohne Kompromisse in Menden City



### ECKDATEN

- Objektart: Renditeobjekt
- Adresse: 58706 Menden
- Zimmerzahl: 4
- Wohnfläche (ca.): 104 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 104 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (ca.): 99 m<sup>2</sup>
- Anzahl Etagen: 2
- Terrasse: ja
- Bauweise: Massiv

**Kaufpreis**  
**€ 180.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110  
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

- > Renditeobjekt
- > Menden
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2395



## Objekteckdaten:

Objektart	Renditeobjekt
Adresse	58706 Menden - Mitte
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	104 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	104 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	99 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	180.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Wesentlicher Energieträger	Gas
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	10.200,- €
bezugsfrei ab	Ab sofort

## Objektbeschreibung:

Keine Lust auf anonyme Eigentümergemeinschaften und endlose Abstimmungen?

Dann sind Sie hier genau richtig! Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, unabhängig zu investieren und ihr Investment selbst zu steuern - ohne WEG, ohne fremde Entscheidungen, ohne Einschränkungen.

Als alleiniger Eigentümer bestimmen Sie über Modernisierungen, Nutzung und Strategie. Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Menden und steht nicht unter Denkmalschutz, was Ihnen maximale Freiheit bei zukünftigen Anpassungen und Wertsteigerungsmaßnahmen bietet.

Wer Kapital anlegen möchte, aber sein eigener Herr bleiben will, findet

hier die passende Immobilie.

Über die Jahre wurde die Immobilie fortlaufend instand gehalten und präsentiert sich heute in einem ordentlichen Gesamtzustand mit weiterem Wertsteigerungspotenzial. Für Investoren eröffnet sich hier die Möglichkeit, durch gezielte Maßnahmen zusätzlichen Wohnwert zu schaffen und die Renditechancen aktiv zu beeinflussen.

Auf rund 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch praktische Nutzflächen im Dachgeschoss, verfügt das Haus über eine funktionale Raumstruktur mit mehreren Zimmern auf drei Ebenen. Die vorhandene Aufteilung bietet eine gute Grundlage für eine nachhaltige Vermietung - sowohl an kleine Haushalte als auch an Paare oder Familien mit urbanem Lebensmittelpunkt.

Das Dachgeschoss ist aufgrund der Deckenhöhe als Nutzfläche ausgewiesen und eignet sich ideal als Abstell-, Hobby- oder Arbeitsbereich - ein Pluspunkt im Vermietungsalltag.

Das kompakte Grundstück mit Terrasse stellt einen gefragten Außenbereich dar, während Parkmöglichkeiten bequem über einen Anwohnerparkausweis geregelt sind - ein nicht zu unterschätzender Vorteil in innenstadtnahen Lagen.

Die Immobilie richtet sich insbesondere an Anleger, die den Wert gewachsener Bestandsobjekte erkennen und Potenziale durch Modernisierung oder Neupositionierung nutzen möchten. Dank der zentralen Lage ist langfristig von einer stabilen Mietnachfrage auszugehen.

## Ausstattung:

- Baujahr ca. 1930, kein Denkmalschutz!
- ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Nutzfläche im Dachgeschoss
- ca. 99 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung aus dem Jahr 2005
- Holzrollläden
- Gas-Zentralheizung aus 2009 inklusive Warmwasserbereitung
- Dach aus den 1990er-Jahren
- Stromleitungen teilweise erneuert
- Innenwände im Erdgeschoss im Jahr 2023 neu verputzt
- Tageslichtbad im Erdgeschoss
- Tageslichtbad im 1. Obergeschoss mit Badewanne (1985)
- Teilunterkellert, Keller in einfachem und älterem Zustand
- weitere Nutzfläche im Dachgeschoss (Deckenhöhe max. ca. 1,90 m)
- Zwei Räume im Dachgeschoss nutzbar als Büro- oder Abstellfläche (keine Wohnfläche)

> Renditeobjekt

> Menden

> 4 Zimmer

> 104 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 2395



- Terrasse mit Zugang von der Küche im Erdgeschoss  
- Anbau im Außenbereich als Heizungsraum und Werkstatt & Wasseranschluss

- Anwohnerparkausweis für Parkmöglichkeiten im Umfeld (ca. 30 EUR pro Jahr)

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld im Stadtgebiet von Menden. Die Umgebung ist überwiegend durch ältere Wohnhäuser geprägt und bietet eine ruhige, städtische Wohnlage mit kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Stadtteile schnell erreicht werden können.

Menden liegt im Märkischen Kreis und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets sowie des Sauerlands. Die Nähe zu Iserlohn, Hemer und Fröndenberg ermöglicht eine flexible Mobilität, sowohl beruflich als auch privat. Über die regionalen Verkehrsachsen sind auch weiter entfernte Ziele gut erreichbar. Gleichzeitig bietet das Umland zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung in der Natur.

## Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

## Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es

erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

## Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH  
Letmather Str. 123  
58239 Schwerte  
[www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

## Objektbilder:



Hausansicht

- > Renditeobjekt
- > Menden
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2395



Hausansicht



Küche Erdgeschoss



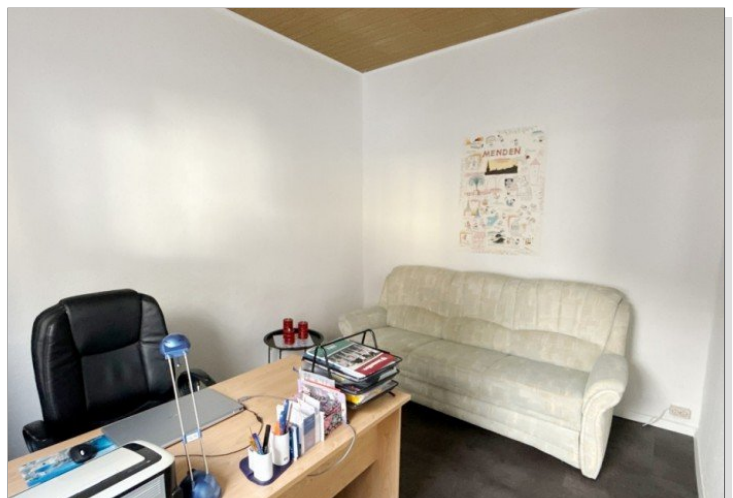
Hausansicht



Küche Erdgeschoss



Hausflur



Büro

- > Renditeobjekt
- > Menden
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2395



Schlafzimmer



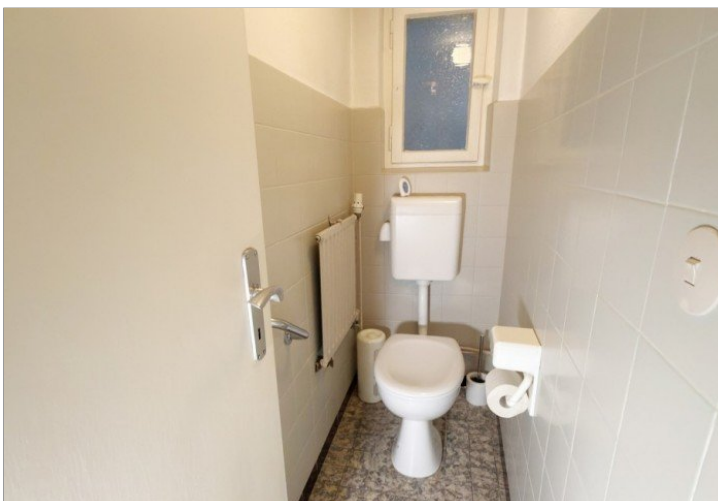
Wohnzimmer



Innenhof



Küche OG



Gäste-WC



Badezimmer OG

- > Renditeobjekt
- > Menden
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2395



Dachgeschoss



Dachgeschoss

- > Renditeobjekt
- > Menden
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2395



Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Renditeobjekt
- > Menden
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2395



1. OG

